Deutscher Bundestag
11. Wahlperiode

Drucksache 11/7356

07. 06. 90

Sachgebiet 402

Gesetzentwurf

der Abgeordneten Müntefering, Conradi, Großmann, Häuser, Menzel, Dr. Niese, Dr. Osswald, Reschke, Scherrer, Weiermann, Dr. Vogel und der Fraktion der SPD

Entwurf eines Gesetzes zur Bekämpfung der Wohnungsnot

A. Problem

In der Bundesrepublik Deutschland gibt es eine neue Wohnungsnot. Eine steigende Zahl von Menschen wohnt unter unzumutbaren Bedingungen, findet keine angemessene Wohnung oder kann die steigende Mietenlast nicht mehr tragen.

Diese Wohnungsnot ist Folge einer falschen Wohnungspolitik der Bundesregierung. Sie hat sich seit längerem abgezeichnet; der große Zustrom an Aus- und Übersiedlern hat sie verstärkt, aber keineswegs ausgelöst. Sie ist vor allem eine Folge der seit 1983 betriebenen Politik der Kürzungen im Wohnungsbau, der Durchlöcherung des sozialen Mietrechts und der falschen Signale an die potentiellen Bauherren.

Der Neubau von Wohnungen hat in den letzten Jahren eine beispiellose Talfahrt erlebt und 1988 mit 208 000 fertiggestellten Wohnungen den tiefsten Stand in der Geschichte der Bundesrepublik Deutschland erreicht. Die Kürzungen in allen wesentlichen Bereichen der Wohnungsbauförderung, vor allem aber im sozialen Wohnungsbau, haben sich verhängnisvoll ausgewirkt. Die Neugestaltung der steuerlichen Förderung selbstgenutzten Wohneigentums hat die Bezieher hoher Einkommen überproportional begünstigt, aber die Bautätigkeit nicht belebt. Die Erleichterung von Mieterhöhungen durch das Mietrechtsänderungsgesetz 1983 hat dazu geführt, daß die Mieten seither deutlich schneller steigen als die übrigen Preise. Gleichzeitig hat sie ihr angebliches Ziel, den Bau von Wohnungen anzureizen, völlig verfehlt. Die falschen Prognosen der Bundesregierung bis in das Jahr 1989 hinein haben viele Bauwillige verunsichert und von der Realisierung ihrer Pläne abgehalten.

Planung und Bau von Häusern und Wohnungen dauern lange; angesichts des Fehlbestandes von über 1 Million Wohnungen, der demographisch bedingten Zunahme der Zahl der Haushalte und

der nur begrenzten Kapazitäten der Bauwirtschaft wird der Mangel kurz- und mittelfristig nicht zu beheben sein. Für die Wohnungspolitik der kommenden Jahre gibt es schon jetzt eine riesige negative Erblast als Folge der CDU/CSU-FDP-Wohnungspolitik.

B. Lösung

Die Bekämpfung der Wohnungsnot durch eine ökologisch verträgliche und städtebaulich sinnvolle Belebung der Bautätigkeit erfordert ein stärkeres finanzielles Engagement vor allem des Bundes. Eine verstärkte Förderung in wichtigen Bereichen des Wohnungsbaues, vor allem im Bereich des sozialen Wohnungsbaues, ist im Interesse der unteren Einkommensgruppen unverzichtbar. Eine Neugestaltung der steuerlichen Förderung des selbstgenutzten Wohnungseigentums führt zu mehr sozialer Gerechtigkeit und zu größerer wohnungspolitischer Effizienz. Änderungen des geltenden Rechtes sind erforderlich, um Mieter vor Willkür und überhöhten Mietsteigerungen zu schützen und die Handlungsmöglichkeiten der Gemeinden zur Vergrößerung des tatsächlich verfügbaren Baulandangebotes zu verbessern. Steuerliche Bestimmungen müssen dem Neubau den Vorzug vor mietsteigernden Bestandsinvestitionen geben.

Mit dem vorliegenden Gesetz sollen schnell wirksame Eckdaten in wichtigen Bereichen gesetzt und gleichzeitig die Fördermittel mittelfristig festgeschrieben werden, um Investoren und Bauwirtschaft klare Orientierungen und Rahmendaten für Planung von Investitionen und Kapazitäten zu geben. Im einzelnen wird vorgeschlagen:

1. Verstärkung der Finanzhilfen zur direkten Förderung des Wohnungsneubaues (sozialer Wohnungsbau), der Sanierung und Modernisierung von Wohnraum

   — Mittelfristige Festschreibung einer Bundesfinanzhilfe von 3,5 Mrd. DM über die anfallenden Rückflußmittel hinaus für den öffentlich geförderten Wohnungsbau. Bund, Länder und Gemeinden können so mindestens 100 000 echte Sozialwohnungen jährlich fördern.

     Die Mittel sollen vorrangig für Mietwohnungsbau mit langfristigen Bindungen und auch für die Eigentumsförderung eingesetzt werden. Der von der Bundesregierung propagierte Mietwohnungsbau mit kurzen Belegungs- und Mietpreisbindungen (sog. 3. Weg) ist keine Alternative zum echten Sozialen Wohnungsbau. Eine angemessene Quote ist für die Förderung des Baues von Wohnraum für Studenten einzusetzen.

   — Mittelfristige Festschreibung einer Bundesfinanzhilfe von 1 Mrd. DM jährlich für Stadterneuerung und Wohnungsmodernisierung. Dabei soll die Gewährung von Finanzhilfen zur Modernisierung von Wohnungen an die Einräumung von Belegungsbindungen gebunden werden.

2. Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums und Belebung des freifinanzierten Mietwohnungsbaues

   - Umstellung der Förderung auf einen einkommensneutralen Abzug des Förderbetrages von der Steuerschuld.
   - Erhöhung des Baukindergeldes auf 1 200 DM pro Jahr ab dem ersten Kind.
   - Auszahlung der Förderbeträge als fester Zuschuß, wenn die verbleibende Steuerschuld zu gering ist.
   - Bauen oder erwerben mehrere Personen, z. B. ein Ehepaar, gemeinsam ein Objekt, dann können sie einen erhöhten Abzugsbetrag beanspruchen.
   - Grundsätzliche Einbeziehung genossenschaftlichen Bauens in die Eigentumsförderung.
   - Deutliche Priorität für die Förderung des Neubaues im Vergleich zum Einkauf in den Bestand.
   - Wiedereinführung der Grundsteuerbefreiung von Neubauten innerhalb bestimmter Wohnflächengrenzen und der kostenlosen Unfallversicherung im Falle von Selbsthilfe und Eigenleistung.
   - Einführung eines Sonderprogrammes der Kreditanstalt für Wiederaufbau zugunsten von Eigenheimbauherren zur Abmilderung der Folgen der Zinsentwicklung und zur Sicherung der Bautätigkeit.
   - Die Abschreibungsmöglichkeiten für freifinanzierte Mietwohnungen nach § 7 Abs. 5 Einkommensteuergesetz und § 7k Einkommensteuergesetz werden beibehalten.
   - Zeitlich begrenztes Sonderprogramm der Kreditanstalt für Wiederaufbau für Bauherren freifinanzierter Mietwohnungen mit Belegungsbindung zur Abmilderung der Folgen der Zinsentwicklung und zur Sicherung der Bautätigkeit.
   - Förderung des Werkswohnungsbaues.

3. Stärkung und Sicherung des Mieterschutzes

   - Gemeindliches Satzungsrecht gegen die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen.
   - Neudefinition und damit Begrenzung des Rechtes auf Eigenbedarfskündigungen, Verlängerung der Schutzfrist vor Eigenbedarfskündigungen und ihre Ausweitung auf bisher nicht einbezogene Fälle des Eigenbedarfs.
   - Begrenzung der Mieterhöhungen bei bestehenden und beim Abschluß neuer Mietverträge, Änderung des Verfahrens zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete, Abschaffung der Staffelmiete, Reduzierung der Umlage von Modernisierungskosten auf die Mieter.
   - Verschärfung von § 5 Wirtschaftsstrafgesetz
   - Änderung des Wohnungsbindungsgesetzes zur Verlängerung der Nachwirkungsfrist der Bindung öffentlich geförder-

ter Wohnungen, Sicherung von Sozialbindungen bei vorzeitiger Rückzahlung.

4. Stärkung und Sicherung des Mieterschutzes im Land Berlin

   Sonderregelung für vorerst 10 Jahre bei Altbauwohnungen sowie aus öffentlicher Förderung entlassenen Neubauwohnungen in Mehrfamilienhäusern:

   - Kappungsgrenze im Vergleichsmietenverfahren 5 % jährlich.
   - Bußgeldbewehrung bei Überschreitung der Miethöchstbeträge bei Neuvermietung und Modernisierung.
   - Dauerhafter Ausschluß der Eigenbedarfskündigung des Erwerbers einer umgewandelten Sozialwohnung.

5. Mobilisierung von Bauland, Dämpfung des Preisanstieges und Nutzung des Wohnungsbestandes

   - Einführung eines preisgebundenen kommunalen Vorkaufsrechtes bei Grundstücksgeschäften.
   - Einführung eines kommunalen Steuerrechtes zur Baulandmobilisierung.
   - Verbilligte Abgabe von Grundstücken aus öffentlichem Besitz für Zwecke des Wohnungsbaues.
   - Wiedereinführung des Nutzungsgebotes für leerstehenden Wohnraum.
   - Bekämpfung der Zweckentfremdung von Wohnraum.

6. Energieeinsparung und ökologische Verträglichkeit des Bauens

   - Verschärfung der Anforderungen an Wärmeschutz- und Heizungsanlagen zur Reduzierung der Umweltbelastungen durch die Gebäudeheizung.
   - Verlängerung der auslaufenden Möglichkeit zur steuerlichen Absetzung energiesparender Investitionen an Heizungsanlagen nach § 82a der Einkommensteuer-Durchführungsverordnung.
   - Wiederaufnahme der direkten Förderung energiesparender Investitionen an Gebäuden.

7. Stärkung der Leistungsfähigkeit der Bauwirtschaft

   - Verstärkte Förderung von Qualifizierung und Umschulung zur Sicherung einer ausreichenden Zahl an Fachkräften.
   - Förderung des Winterbaues zur Verstetigung des Baugeschehens.

C. Alternativen

Ein Verzicht auf die vorgeschlagenen Maßnahmen bedeutet einen Verzicht auf eine konsequente und erfolgreiche Bekämpfung der Wohnungsnot.

D. Kosten

Die Mehraufwendungen auf seiten des Bundes belaufen sich im Vergleich zu den derzeitigen Haushaltsansätzen auf ca. 3,5 Mrd. DM pro Jahr für die angestrebte Belebung des Wohnungsbaues und ca. 0,8 Mrd. DM für Maßnahmen der Energieeinsparung im Bauwesen und die Maßnahmen zur Strukturverbesserung der Bauwirtschaft. Dem stehen Steuermehreinnahmen aus der mit der Förderung belebten Bautätigkeit in nicht unbeträchtlicher Höhe gegenüber. Zur Finanzierung kann außerdem die Streckung anderer, nicht unbedingt erforderlicher Hochbauinvestitionen der öffentlichen Hand beitragen.

Entwurf eines Gesetzes zur Bekämpfung der Wohnungsnot

Der Bundestag hat mit Zustimmung des Bundesrates das folgende Gesetz beschlossen:

ERSTER ABSCHNITT

Finanzhilfen für den sozialen Wohnungsbau und die Stadterneuerung

Artikel 1

Änderung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes

Das Zweite Wohnungsbaugesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Juli 1985 (BGBl. I S. 1284, ber. S. 1661), zuletzt geändert durch das Gesetz zur steuerlichen Förderung des Wohnungsbaues und zur Ergänzung des Steuerreformgesetzes 1990 vom 22. Dezember 1989 (BGBl. I S. 2408), wird wie folgt geändert:

1. § 18 Abs. 2 Satz 1 erhält folgende Fassung:

   „Für den öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau stellt der Bund vom Haushaltsjahr 1991 an jährlich zusätzlich zu den Rückflußmitteln eine Finanzhilfe von 3,5 Mrd. Deutsche Mark zur Verfügung."

2. An § 18 wird folgender Absatz 5 angefügt:

   „(5) Zur Förderung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch stellt der Bund vom Haushaltsjahr 1991 an jährlich eine Finanzhilfe von 1 Mrd. Deutsche Mark zur Verfügung. Diese Mittel können auch zur Förderung der Modernisierung von Wohnungen eingesetzt werden, wenn die Wohnungen damit zu öffentlich geförderten Wohnungen oder vergleichbare Bindungen vereinbart werden."

3. In § 26 Abs. 2 Satz 1 wird folgende Nummer 3 eingefügt:

   „3. Der Wohnungsbau für Studenten in den Hochschulstandorten."

4. In § 82 Abs. 1 Satz 1 wird der Relativsatz „die vor dem 1. Januar 1990 bezugsfertig geworden sind," wie folgt gefaßt:

   „die nach dem 30. Juni 1956 bezugsfertig geworden sind oder bezugsfertig werden,".

5. In der Überschrift zu Teil V Erster Abschnitt wird vor dem Wort „Wohnungsbaues" das Wort „steuerbegünstigten" eingefügt.

6. In § 88 Abs. 1 werden die Sätze 1 und 2 durch folgenden Satz ersetzt:

   „Für Wohnungen, die als steuerbegünstigt anerkannt worden sind, können auf Antrag des Bauherrn Zuschüsse oder Darlehen zur Deckung von laufenden Aufwendungen aus Mitteln gewährt werden, die nicht als öffentliche Mittel im Sinne dieses Gesetzes gelten."

7. § 92a wird wie folgt geändert:

   a) In der Überschrift und in Absatz 5 werden jeweils die Worte „und vor dem 1. Januar 1990" gestrichen.

   b) Absatz 1 Satz 1 wird wie folgt gefaßt:

   „Für Grundstücke mit öffentlich geförderten oder steuerbegünstigten Wohnungen (begünstigte Wohnungen), die nach dem 31. Dezember 1973 bezugsfertig geworden sind, bemißt sich der Steuermeßbetrag der Grundsteuer auf die Dauer von 10 Jahren nur nach dem Teil des jeweils maßgebenden Einheitswerts, der auf den Grund und Boden entfällt (Bodenwertanteil)."

Artikel 2

Änderung des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland

Das Wohnungsbaugesetz für das Saarland in der Fassung vom 10. September 1985 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1185), zuletzt geändert durch das Gesetz zur steuerlichen Förderung des Wohnungsbaues und zur Ergänzung des Steuerreformgesetzes 1990 vom 22. Dezember 1989 (BGBl. I S. 2408), wird wie folgt geändert:

1. In § 42 Abs. 1 Satz 1 wird der Relativsatz „die vor dem 1. Januar 1990 bezugsfertig geworden sind," wie folgt gefaßt:

   „die nach dem 5. Juli 1959 bezugsfertig geworden sind oder bezugsfertig werden,".

2. In der Überschrift zu Teil V Vierter Titel wird vor dem Wort „Wohnungsbaues" das Wort „steuerbegünstigten" eingefügt.

3. In § 51a Abs. 1 werden die Sätze 1 und 2 durch folgenden Satz ersetzt:

   „Für Wohnungen, die als steuerbegünstigt anerkannt worden sind, können auf Antrag des Bauherrn Zuschüsse oder Darlehen zur Deckung von laufenden Aufwendungen aus Mitteln gewährt werden, die nicht als öffentliche Mittel im Sinne dieses Gesetzes gelten."

ZWEITER ABSCHNITT

Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums und Belebung des freifinanzierten Mietwohnungsbaues

Artikel 3

Änderung des Einkommensteuergesetzes

Das Einkommensteuergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Februar 1987 (BGBl. I S. 657), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Wohnungsbauförderungsgesetzes vom 27. Dezember 1989 (BGBl. I S. 2408), wird wie folgt geändert:

1. In § 7 werden nach Absatz 5 folgende Absätze eingefügt:

   „(5 a) Wenn Gebäudeteile eigenen Wohnzwekken dienen oder unentgeltlich an Dritte zur Nutzung überlassen werden, so stellen die hierauf entfallenden Absetzungen für Abnutzung nach den Absätzen 4 oder 5 keine Werbungskosten oder Betriebsausgaben dar. Soweit Gebäude oder Gebäudeteile, die der Einkunftserzielung dienen, in früheren Veranlagungszeiträumen eigenen Wohnzwecken dienten oder unentgeltlich an Dritte zur Nutzung überlassen worden waren, gelten die auf diese Nutzung entfallenden Absetzungen für Abnutzung als abgegolten. Die abgegoltenen Absetzungen für Abnutzung sind nach Absatz 4 zu bemessen. Bei Gebäuden, die teilweise der Eigennutzung dienten oder unentgeltlich an Dritte zur Nutzung überlassen worden waren, sind die Absetzungen für Abnutzung unter Berücksichtigung von Restwert und Restnutzungsdauer stets nach Absatz 4 zu bemessen.

   (5 b) Auf Gebäudeteile, die selbständige unbewegliche Wirtschaftsgüter sind, sowie auf Eigentumswohnungen und auf im Teileigentum stehende Räume sind die Absätze 4, 5 und 5 a entsprechend anzuwenden."

2. Dem § 7 a wird folgender Absatz 10 angefügt:

   „(10) Wenn ein Gebäude, bei dem erhöhte Absetzungen oder Sonderabschreibungen in Betracht kommen, teilweise eigenen oder auf Grund unentgeltlicher Überlassung fremden Wohnzwecken dient, sind die Anschaffungs- oder Herstellungskosten für die Bemessung der erhöhten Absetzungen oder der Sonderabschreibungen um den Betrag zu kürzen, der anteilig auf denjenigen Teil des Gebäudes entfällt, der diesen Wohnzwecken dient. Für nachträgliche Herstellungsarbeiten, bei denen erhöhte Absetzungen oder Sonderabschreibungen in Betracht kommen, gilt Satz 1 entsprechend."

3. § 9 wird wie folgt geändert:

   Folgender neuer Absatz 6 wird angefügt:

   „(6) Dient ein Gebäude oder eine Eigentumswohnung teilweise eigenen oder auf Grund unentgeltlicher Überlassung fremden Wohnzwekken, so können bei der Ermittlung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung Aufwendungen im Sinne des Absatzes 1, die auf den diesen Wohnzwecken dienenden Teil des Gebäudes entfallen, nicht als Werbungskosten abgezogen werden. Dies gilt auch für Aufwendungen, die vor der Anschaffung oder Herstellung des Gebäudes entstanden sind."

4. Es wird folgender neuer § 9 c eingefügt:

   „§ 9 c

   Werbungskosten bei teilweise unentgeltlicher Wohnungsüberlassung

   (1) Wird bei der Überlassung von Wohnraum eine tatsächliche Miete bis zu 50 vom Hundert der ortsüblichen Miete erzielt, dürfen die damit im Zusammenhang stehenden Aufwendungen nicht als Werbungskosten abgezogen werden.

   (2) Werbungskosten können berücksichtigt werden, wenn die ortsübliche Miete den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung zuzurechnen ist (§ 21 Abs. 2)."

5. § 10 e wird gestrichen.

6. In § 21 erhalten die Absätze 2 und 3 folgende Fassung:

   „(2) Bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung ist statt der Einnahmen aus der teilweisen unentgeltlichen Wohnungsüberlassung die ortsübliche Miete anzusetzen, sofern die tatsächlich erzielte Miete 50 vom Hundert der Miete aus Fremdvermietung übersteigt.

   (3) Einkünfte der in Absatz 1 bezeichneten Art sind den Einkünften aus anderen Einkunftsarten zuzurechnen, soweit sie zu diesen gehören. Absatz 2 ist entsprechend anzuwenden."

7. § 21 a wird gestrichen.

8. Die Überschrift vor § 34 f und § 34 f werden wie folgt gefaßt:

   „2 a. Steuerermäßigung durch Gewährung eines Eigenheimabzugsbetrags

   § 34 f

   (1) Wenn ein unbeschränkt Steuerpflichtiger eigenen, im Inland belegenen Wohnraum, der nicht zu einem land- und forstwirtschaftlichen Betriebsvermögen gehört, selbst zu Wohnzwecken nutzt, ermäßigt sich auf Antrag die tarifliche Einkommensteuer, vermindert um die sonstigen Steuerermäßigungen mit Ausnahme des § 35 um den Eigenheimabzugsbetrag. Ist die Steuerschuld nach Satz 1 niedriger als der Eigenheimabzugsbetrag, wird der Unterschiedsbetrag vergütet. Zum Wohnraum rechnen auch die Nebenräume, die mit der Nutzung des Wohnraums im Zusammenhang stehen. Garagen rechnen ohne Rücksicht auf die tatsächliche Nutzung zum Wohnraum, soweit in ihnen nicht mehr als ein Personenkraftwagen für jeweils eine Wohnung untergestellt werden kann; Räume für die Unterstellung weiterer Kraftwagen sind stets als nicht zum Wohnraum gehörig zu behandeln. Die unentgelt-

liche Überlassung des Wohnraums zur Nutzung an Dritte ist keine Selbstnutzung: dies gilt nicht für die Nutzung durch den Ehegatten, der zusammen mit dem Steuerpflichtigen die Voraussetzungen des § 26 Abs. 1 erfüllt, und für die Nutzung durch ein Kind des Steuerpflichtigen oder seines Ehegatten im Sinne des § 32 Abs. 4 bis 7.

(2) Der Eigenheimabzugsbetrag beträgt im Jahr der Herstellung 3 vom Hundert, in den darauffolgenden vier Jahren jeweils 2,5 vom Hundert, in den darauffolgenden vier Jahren jeweils 2 vom Hundert der auf den selbstgenutzten Wohnraum entfallenden Herstellungskosten zuzüglich der Anschaffungskosten des Grund und Bodens.

(3) Die nach Absatz 2 maßgeblichen Kosten dürfen im Kalenderjahr für jedes Objekt 350 000 Deutsche Mark nicht überschreiten. Objekt ist ein Gebäude, das der Steuerpflichtige ganz oder teilweise zu Wohnzwecken nutzt, oder der Miteigentumsanteil an einem solchen Gebäude. Die Nutzung durch den Miteigentümer gilt als Nutzung des auf ihn entfallenden Eigentumsanteils. Bei der Berechnung des Eigenheimabzugsbetrags ist der Teil der Kosten anzusetzen, der auf den Miteigentumsanteil entfällt.

(4) Sofern der Steuerpflichtige den Wohnraum angeschafft hat, gelten die Absätze 1 bis 3 entsprechend. An die Stelle der in Absatz 2 genannten Kosten treten die Anschaffungskosten einschließlich der Kosten für den zugehörigen Grund und Boden, sofern der Wohnraum bis zum Ende des Jahres der Fertigstellung vom Hersteller erworben worden ist; bei Kaufeigenheimen, Trägerkleinsiedlungen und Kaufeigentumswohnungen reicht es aus, wenn der Wohnraum bis zum Ende des zweiten Jahres nach dem Jahr der Herstellung vom Hersteller erworben worden ist. Satz 2 gilt nur insoweit, als der Hersteller für den veräußerten Wohnraum keinen Eigenheimabzugsbetrag in Anspruch genommen hat. In allen anderen Fällen werden die in Absatz 3 Sätze 1 und 6 genannten Höchstbeträge auf 225 000 Deutsche Mark ermäßigt.

(5) Absatz 4 ist nicht anzuwenden, wenn der Wohnraum in einem Gebäude liegt, das der Steuerpflichtige

1. von seinem Ehegatten anschafft und bei den Ehegatten die Voraussetzungen des § 26 Abs. 1 vorliegen;

2. anschafft und in zeitlichem Zusammenhang mit der Anschaffung an den Veräußerer ein Gebäude mit Wohnraum im Sinne der Absätze 1 und 2 veräußert; das gilt auch dann, wenn das veräußerte Gebäude dem Ehegatten des Steuerpflichtigen zuzurechnen war und bei den Ehegatten im Zeitpunkt der Anschaffung und im Zeitpunkt der Veräußerung die Voraussetzungen des § 26 Abs. 1 vorliegen;

3. nach einer früheren Veräußerung durch ihn wieder anschafft; das gilt auch, wenn das Gebäude dem Ehegatten des Steuerpflichtigen zuzurechnen war und bei den Ehegatten die Voraussetzungen des § 26 Abs. 1 vorliegen.

(6) Der Steuerpflichtige kann den Eigenheimabzugsbetrag nur für ein Objekt in Anspruch nehmen. Ehegatten, bei denen die Voraussetzungen des § 26 Abs. 1 vorliegen, können einen Eigenheimabzugsbetrag für zwei Objekte in Anspruch nehmen. Wenn das Gebäude ausschließlich dem Steuerpflichtigen und seinem Ehegatten zuzurechnen ist und bei den Ehegatten die Voraussetzungen des § 26 Abs. 1 vorliegen, ist das Gebäude als Objekt im Sinne des Satzes 1 anzusehen. Der Inanspruchnahme eines Eigenheimabzugsbetrags steht die Inanspruchnahme der erhöhten Absetzungen nach § 7b des Einkommensteuergesetzes in der jeweiligen Fassung ab Inkrafttreten des Gesetzes vom 16. Juni 1964 (BGBl. I S. 353) und nach § 15 Abs. 1 bis 4 des Berlinförderungsgesetzes in der Fassung des Gesetzes vom 11. Juli 1977 (BGBl. I S. 1213) gleich. Ist das vom Steuerpflichtigen zuerst in Anspruch genommene Objekt (Erstobjekt) diesem nicht bis zum Ablauf des Begünstigungszeitraums zuzurechnen, so kann der Steuerpflichtige abweichend von den Sätzen 1 und 2 einen Eigenheimabzugsbetrag bei einem weiteren Gebäude (Folgeobjekt) in Anspruch nehmen. In diesem Fall ist der Begünstigungszeitraum für das Folgeobjekt um die Anzahl der Veranlagungszeiträume zu kürzen, in denen das Erstobjekt dem Steuerpflichtigen zugerechnet worden ist; hat der Steuerpflichtige das Folgeobjekt in einem Veranlagungszeitraum, in dem ihm das Erstobjekt noch zuzurechnen ist, hergestellt oder angeschafft, so beginnt der Begünstigungszeitraum für das Folgeobjekt abweichend von Absatz 2 mit Ablauf des Veranlagungszeitraums, in dem das Erstobjekt dem Steuerpflichtigen letztmals zugerechnet worden ist.

(7) Die nach Absatz 1 bis 4 anzusetzenden Kosten sind für jeden Monat, an dessen Beginn der Wohnraum vom Eigentümer oder Miteigentümer nicht im Sinne des Absatzes 1 selbst genutzt wird, für das betreffende Kalenderjahr um ein Zwölftel zu kürzen. Dies gilt nicht für das Jahr der Anschaffung oder Herstellung.

(8) Einem Steuerpflichtigen, der den Eigenheimabzugsbetrag nach Absatz 1 bis 7 in Anspruch nimmt, wird für jedes Kind für die Dauer von zehn Jahren, jedoch nicht länger als 15 Jahre nach dem Jahr der Anschaffung oder Herstellung des selbstgenutzten Wohnraums ein zusätzlicher Abzugsbetrag von 1 200 Deutsche Mark gewährt. Erfüllt der Steuerpflichtige zusammen mit seinem Ehegatten die Voraussetzungen des § 26 Abs. 1, dann gilt Satz 1 für jedes Objekt im Sinne des Absatzes 6; die kinderbedingten Erhöhungen nach Satz 1 sind auf die Ehegatten im Verhältnis der diesen zustehenden Eigenheimabzugsbeträge aufzuteilen. Als Kind des Steuerpflichtigen im Sinne des Satzes 2 gilt auch das Kind des Ehegatten, der mit dem Steuerpflichtigen die Voraussetzungen des § 26 Abs. 1 erfüllt. Die Erhöhung im Sinne der Sätze 1 und 2 tritt auch dann ein, wenn während des Begünstigungszeitraums ein

Kind im Sinne der Sätze 1 und 3 vorhanden war und zum Haushalt des Steuerpflichtigen gehört hat, sofern die Zugehörigkeit auf Dauer angelegt war.

(9) Erhalten oder erwerben mehrere volljährige Personen, für die im Veranlagungszeitraum kein unbeschränkt Steuerpflichtiger Anspruch auf Kindergeld nach dem Bundeskindergeldgesetz oder auf andere Leistungen für Kinder (§ 8 Abs. 1 Bundeskindergeldgesetz) hat, ein Objekt und sind für jede von ihnen die Voraussetzungen des Absatzes 1 erfüllt, so können sie gemeinsam Eigenheimabzugsbeträge nach den Absätzen 2 bis 8 in Anspruch nehmen (Kumulierung). Die Höchstbeträge der berücksichtigungsfähigen Kosten nach Absatz 3 werden um 75 000 Deutsche Mark je Person, der Höchstbetrag nach Absatz 4 Satz 4 wird um 50 000 Deutsche Mark je Person ermäßigt. Der Eigenheimabzugsbetrag wird in diesen Fällen nach § 179 der Abgabenordnung einheitlich und gesondert festgestellt.

(10) Nutzt das Mitglied einer eingetragenen Genossenschaft eine Wohnung der Genossenschaft selbst zu Wohnzwecken, so sind die Absätze 1 bis 7 entsprechend anzuwenden. An die Stelle der Kosten im Sinne der Absätze 1 bis 4 treten die Beträge, die das Mitglied für den erstmaligen Erwerb von Anteilen an der Genossenschaft sowie als Zuschuß oder Darlehen zur Finanzierung wohnungswirtschaftlicher Maßnahmen der Genossenschaft geleistet hat. Ein Eigenheimabzugsbetrag wird nicht gewährt, wenn die von dem Mitglied der Genossenschaft geleisteten Beträge im Sinne des Satzes 2 den Betrag von 10 000 Deutsche Mark nicht übersteigen."

9. In § 37 Abs. 3 wird Satz 7 gestrichen. Der bisherige Satz 8 wird Satz 7.

10. § 39a wird wie folgt geändert:

    a) Absatz 1 Nr. 5 erhält folgende Fassung:

       „6. der Betrag der negativen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, der sich bei Inanspruchnahme erhöhter Absetzungen nach § 14a des Berlinförderungsgesetzes ergeben wird. Das gilt nicht für negative Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, soweit sie bei der Festsetzung der Vorauszahlungen nach § 37 Abs. 3 Sätze 5 bis 7 nicht zu berücksichtigen sind,".

    b) Hinter der Nummer 6 wird folgende Nummer 7 eingeführt:

       „7. ein Betrag in Höhe von 300 vom Hundert des Eigenheimabzugsbetrags, der nach § 34f anzusetzen sein wird."

11. In § 51 Abs. 1 Nr. 2 Buchstabe q wird Satz 5 gestrichen. Der Punkt am Ende des Satzes 4 wird durch einen Strichpunkt ersetzt.

12. In § 51 Abs. 1 Nr. 2 Buchstabe g werden die Worte „und vor dem 1. Januar 1992" gestrichen.

Artikel 4

Gesetz zur Sicherung der Wohnungsbautätigkeit in Phasen hoher Kapitalmarktzinsen

(1) Der Bund stellt im Jahre 1990 sowie in den darauffolgenden Jahren der Kreditanstalt für Wiederaufbau bis zu 350 Mio. Deutsche Mark zur Verfügung, um zur Sicherung der Wohnungsbautätigkeit für die Bauherren oder Ersterwerber selbstgenutzten Wohneigentums die Kapitalmarktzinsen um bis zu 3 vom Hundert zu verbilligen.

(2) Dabei sind eine Hypothekensumme von 200 000 Deutsche Mark als Obergrenze und Einkommensgrenzen in Anlehnung an die Bestimmungen des Zweiten Wohnungsbaugesetzes für die Eigentumsförderung festzulegen.

(3) Der Bund stellt im Jahre 1990 sowie in den darauffolgenden Jahren der Kreditanstalt für Wiederaufbau bis zu 150 Mio. Deutsche Mark zur Verfügung, um zur Sicherstellung der Wohnungsbautätigkeit für die Bauherren oder Ersterwerber von Mietwohnungen, die die Voraussetzungen nach § 7k des Einkommensteuergesetzes erfüllen, die Kapitalmarktzinsen um bis zu 3 vom Hundert zu verbilligen. 50 Mio. Deutsche Mark davon sollen für Werkswohnungsbau vorgesehen werden.

DRITTER ABSCHNITT

Stärkung und Sicherung des Mieterschutzes

Artikel 5

Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches in der Fassung vom 18. August 1896 (RGBl. S. 195), zuletzt geändert durch das Gesetz über weitere Maßnahmen auf dem Gebiet des Versorgungsausgleichs vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2317), wird wie folgt geändert:

1. § 564b Abs. 2 Nr. 2 erhält folgende Fassung:

   „2. der Vermieter die Räume als Wohnung für sich oder seine Familienangehörigen, die in gerader Linie mit ihm verwandt sind, benötigt."

2. § 564b Abs. 2 Nr. 3 Satz 1 erhält folgende Fassung:

   „3. der Vermieter durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses wegen der erzielbaren Mieteinnahmen an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstückes gehindert und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde."

3. § 564b Abs. 2 Nr. 3 Satz 2 wird folgender Halbsatz angefügt:

   „; ebenso die Möglichkeit, im Falle eines Verkaufs des geräumten Grundstücks einen höheren Kaufpreis zu erzielen."

4. a) § 564b Abs. 3 Satz 1 bis 3 erhält folgende Fassung:

   „Der Vermieter hat dem Mieter die Fortsetzung des Wohnraummietverhältnisses zu den bisherigen Bedingungen anzubieten, wenn das berechtigte Interesse nicht fortbesteht. Soweit der Mieter zur Begründung eines neuen Wohnverhältnisses bereits rechtliche Verpflichtungen eingegangen ist, ist der Vermieter zum Schadensersatz verpflichtet, es sei denn, daß er den Wegfall des Kündigungsgrundes nicht zu vertreten hat. Ist an den vermieteten Wohnräumen nach der Überlassung an den Mieter ein Eigentümerwechsel eingetreten, so kann sich jeder neue Eigentümer auf berechtigte Interessen im Sinne des Absatzes 2 Nr. 2 und 3 nicht vor Ablauf von 10 Jahren seit seinem Eigentumserwerb berufen;".

   b) Der bisherige Satz 1 wird Satz 4.

Artikel 6

Änderung des Miethöhegesetzes

Das Miethöhegesetz in der Fassung vom 18. Dezember 1974 (BGBl. I S. 603), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20. Dezember 1982 (BGBl. I S. 1912), wird wie folgt geändert:

1. § 2 wird wie folgt geändert:

   a) Die Absätze 1 und 2 erhalten folgende Fassung:

   „(1) Der Vermieter kann die Zustimmung zu einer Erhöhung des Mietzinses verlangen, wenn

   1. der Mietzins, von Erhöhungen nach den §§ 3 und 4 abgesehen, seit einem Jahr unverändert ist,

   2. der verlangte Mietzins die üblichen Entgelte, die in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für nichtpreisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage gezahlt werden, nicht übersteigt und

   3. der Mietzins sich innerhalb eines Zeitraumes von 3 Jahren, von Erhöhungen nach den §§ 3 und 4 abgesehen, nicht um mehr als 15 vom Hundert erhöht.

   Von dem Jahresbetrag des verlangten Mietzinses sind die Kürzungsbeträge nach § 3 Abs. 1 Satz 3 bis 7 abzuziehen, im Falle des § 3 Abs. 1 Satz 6 mit 11 vom Hundert des Zuschusses.

   (2) Der Anspruch nach Absatz 1 ist dem Mieter gegenüber schriftlich geltend zu machen und zu begründen. Bezug zu nehmen ist hierbei auf eine Übersicht über die üblichen Entgelte nach Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 in der Gemeinde oder in einer vergleichbaren Gemeinde, soweit die Übersicht von der Gemeinde und/oder von anerkannten Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist (Mietspiegel).

   In Gemeinden, für die ein Mietspiegel nicht vorhanden ist, kann auf den Mietspiegel einer vergleichbaren Gemeinde zurückgegriffen werden oder auf ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten oder vereidigten Sachverständigen."

   b) In Absatz 5 wird Satz 1 wie folgt gefaßt:

   „Gemeinden mit mehr als 50 000 Einwohnern haben einen Mietspiegel zu erstellen; andere Gemeinden sollen einen Mietspiegel erstellen, soweit hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem für sie vertretbaren Aufwand möglich ist."

2. Folgender § 2a wird eingefügt:

   „§ 2a

   Festsetzung der Neuvermietungsmiete

   Bei Abschluß eines Mietvertrages muß sich der geforderte Mietzins an den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für nichtpreisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage vereinbart worden sind, orientieren. Die insoweit üblichen Entgelte dürfen höchstens um 5 vom Hundert überschritten werden. Vereinbarungen, die zum Nachteil des Mieters von Satz 1 abweichen, sind unwirksam."

3. § 3 Abs. 1 Satz 1 erhält folgende Fassung:

   „Hat der Vermieter bauliche Maßnahmen durchgeführt, die nachhaltig Einsparungen von Heizenergie bewirken, so kann er eine Erhöhung der jährlichen Miete um 7 vom Hundert der für die Wohnung aufgewendeten Kosten verlangen, jedoch nur, wenn die ortsübliche Vergleichsmiete um nicht mehr als 10 vom Hundert überschritten wird."

4. a) § 10 Abs. 2 wird gestrichen.

   b) Absatz 3 wird Absatz 2.

Artikel 7

Änderung des Wirtschaftsstrafgesetzes

Das Wirtschaftsstrafgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Juni 1975 (BGBl. I S. 1313), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Mai 1986 (BGBl. I S. 721), wird wie folgt geändert:

§ 5 Abs. 1 Satz 3 wird gestrichen.

Artikel 8

Änderung des Wohnungsbindungsgesetzes

Das Wohnungsbindungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juli 1982 (BGBl. I S. 972), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des

Wohnungsbindungsgesetzes vom 17. Mai 1990 (BGBl. I S. 934), wird wie folgt geändert:

1. § 15 wird wie folgt geändert:

   In Absatz 1 Satz 1 Buchstabe b werden die Worte „bis zum Ablauf des zwölften Kalenderjahres" durch die Worte „bis zum Ablauf des vierzehnten Kalenderjahres" ersetzt.

2. § 16 wird wie folgt geändert:

   In Absatz 1 Satz 1 werden die Worte „bis zum Ablauf des zehnten Kalenderjahres" durch die Worte „bis zum Ablauf des zwölften Kalenderjahres" ersetzt.

3. § 17 wird wie folgt geändert:

   In § 17 Abs. 1 Satz 1 werden die Worte „bis zum Ablauf des dritten Kalenderjahres" durch die Worte „bis zum Ablauf des sechsten Kalenderjahres" ersetzt.

4. § 26 Abs. 2 wird wie folgt gefaßt:

   „(2) Die Ordnungswidrigkeit kann in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 1 mit einer Geldbuße bis zu 3 000 Deutsche Mark je Wohnung, in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 2 bis 4 mit einer Geldbuße bis zu 20 000 Deutsche Mark und in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 5 mit einer Geldbuße bis zu 50 000 Deutsche Mark geahndet werden."

VIERTER ABSCHNITT

Stärkung und Sicherung des Mieterschutzes im Land Berlin

Artikel 9

Im Land Berlin gelten bis zum Ablauf des 31. Dezember 2000 für Wohnraum, der bis 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden ist und für später bezugsfertig gewordenen, mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten neugeschaffenen, modernisierten oder instandgesetzten Wohnraum sowie für als steuerbegünstigter Wohnraum im Sinne des § 3 Abs. 2 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes neugeschaffenen Wohnraum die folgenden Sondervorschriften; sie gelten nicht für Wohnraum in Ein- und Zweifamilienhäusern:

1. Das Gesetz zur Regelung der Miethöhe (BGBl. III 402-12-5), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 1982 (BGBl. I S. 1912/GVBl. Bln. S. 2241) und Gesetz vom 14. Juli 1987 (BGBl. I S. 1625/GVBl. Bln. S. 1988). Artikel 6 dieses Gesetzes gilt mit den sich aus nachfolgenden Vorschriften ergebenden Maßgaben:

   § 2 ist mit folgenden Änderungen anwendbar:

   a) Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 ist nicht anzuwenden.

   b) Absatz 1 Satz 1 Nr. 3 ist in folgender Fassung anwendbar:

      „3. der Mietzins sich innerhalb eines Zeitraumes von einem Jahr, von Erhöhungen nach den §§ 3 und 4 abgesehen, nicht um mehr als 5 vom Hundert erhöht."

   c) In Absatz 1 Satz 2 werden die Worte „des verlangten Mietzinses" ersetzt durch die Worte „der gemäß Satz 1 Nr. 2 verlangten üblichen Entgelte".

2. (1) § 32 Abs. 2 des Wohnungsbindungsgesetzes (BGBl. III 2330-14 Artikel III), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juli 1985 (BGBl. I S. 1277/GVBl. Bln. S. 1566)/. . . . erhält folgende Fassung:

   ‚(2) § 6 Abs. 7 Satz 1 gilt im Land Berlin mit der Maßgabe, daß sich der Verfügungsberechtigte, der eine Wohnung erworben hat, an der nach der Überlassung an einen Mieter Wohnungseigentum begründet worden ist, dem Mieter gegenüber auf berechtigte Interessen an der Beendigung des Mietverhältnisses im Sinne des § 564 b Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 Satz 4 des Bürgerlichen Gesetzbuches nicht berufen darf; dies gilt auch nach Ablauf der Eigenschaft „öffentlich gefördert" der Wohnung.'

   (2) Auf eine Kündigung, die dem Mieter vor Inkrafttreten dieser Vorschrift zugegangen ist, bleiben die zur Zeit des Zuganges der Kündigung maßgeblichen Vorschriften anwendbar.

3. Hinsichtlich Ordnungswidrigkeiten und bezüglich des Mehrerlöses gilt folgendes:

   (1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder leichtfertig

   1. einen Mietzins fordert, sich versprechen läßt oder annimmt, der den nach Artikel 6 Nr. 2 mit der Maßgabe gemäß Nr. 1 dieses Artikels höchstzulässigen Mietzins übersteigt oder

   2. unter Berufung auf § 3 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe einen Mietzins fordert, der den gemäß Artikel 6 Nr. 3 höchstzulässigen Mietzins übersteigt.

   Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 50 000 Deutsche Mark geahndet werden.

   (2) Für die Abführung und Rückerstattung des Mehrerlöses gelten die §§ 8 bis 11 des Wirtschaftsstrafgesetzes 1954 (BGBl. III 453-11), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Mai 1986 (BGBl. I S. 721/GVBl. Bln. S. 797), in der jeweils geltenden Fassung entsprechend.

4. Das Gesetz zur dauerhaften sozialen Verbesserung der Wohnungssituation im Land Berlin vom 14. Juli 1987 (BGBl. I S. 1625/GVBl. Bln. S. 1988) tritt mit Ausnahme der §§ 4 und 6 mit Inkrafttreten dieses Gesetzes außer Kraft. § 4 jenes Gesetzes wird mit Wirkung vom 1. Januar 1991 aufgehoben.

FÜNFTER ABSCHNITT

Mobilisierung von Bauland, Dämpfung des Preisanstieges und Nutzung des Wohnungsbestandes

Artikel 10

Änderung der Bundeshaushaltsordnung

Die Bundeshaushaltsordnung in der Fassung vom 18. Juni 1969 (BGBl. I S. 1284), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung der Bundeshaushaltsordnung vom 6. August 1986 (BGBl. I S. 1275), wird wie folgt geändert:

In § 63 wird folgender Absatz 3a eingefügt:

„(3a) Grundstücke, die durch Vergabe in Erbpacht oder durch Veräußerung an kommunale Wohnungsunternehmen dauerhaft dem öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden, können um bis zu 50 vom Hundert unterhalb des Verkehrswertes abgegeben werden."

Artikel 11

Änderung des Grundsteuergesetzes

Das Grundsteuergesetz in der Fassung vom 7. August 1973 (BGBl. I S. 965), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14. Dezember 1976 (BGBl. I S. 3341) wird wie folgt geändert:

1. In § 15 wird folgender Absatz 3 angefügt:

   „(3) Die Steuermeßzahl für unbebaute baureife Grundstücke beträgt 10 vom Tausend."

2. In § 25 wird folgender Absatz 5 angefügt:

   „(5) Abweichend von Absatz 4 ist die Gemeinde berechtigt, für unbebaute baureife Grundstücke durch Satzung einen höheren Hebesatz festzusetzen. Die Gemeinde kann Grundstücke, die im Rahmen eines land- und forstwirtschaftlichen oder eines gewerblichen Betriebes im Sinne des Bewertungsgesetzes bewirtschaftet werden, die Existenzgrundlage des Betriebsinhabers ganz oder überwiegend bilden und deren Veräußerung oder anderweitige Nutzung die Erhaltung der Wirtschaftlichkeit des Betriebes beeinträchtigen würde, von dem höheren Hebesatz ausnehmen."

Artikel 12

Änderung des Baugesetzbuches

Das Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Steuerreformgesetz 1990 vom 25. Juli 1988 (BGBl. I S. 1093), wird wie folgt geändert:

1. In § 24 Abs. 1 wird folgende Nummer 5 ergänzt:

   „5. in Gebieten, für die die Gemeinde die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen hat, und in denen kein Vorkaufsrecht nach § 25 besteht."

2. Folgender § 28a wird eingefügt:

   „§ 28a

   Ausübung des Vorkaufsrechts zum Verkehrswert

   (1) Für den bei Ausübung des Vorkaufsrechts nach §§ 24 und 25 von der Gemeinde zu zahlenden Betrag gelten abweichend von § 28 Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 die folgenden Absätze.

   (2) Der zu zahlende Betrag bemißt sich nach dem Verkehrswert des Grundstücks (§ 142 des Baugesetzbuchs) im Zeitpunkt des Verkaufsfalls; ist das Rücktrittsrecht nach Absatz 3 ausgeschlossen, weil das Grundstück auch enteignet werden könnte, so bemißt sich der zu zahlende Betrag nach den Vorschriften des Zweiten Abschnitts des Fünften Teils des Ersten Kapitels des Baugesetzbuchs. Die Vertragsparteien sind vor Ausübung des Vorkaufsrechts zu hören. Auf schriftliches Verlangen einer Vertragspartei hat die Gemeinde ein Gutachten des Gutachterausschusses einzuholen. Durch das Verlangen wird die Frist des § 28 Abs. 2 Satz 1 des Baugesetzbuchs bis zum Eingang des Gutachtens bei der Gemeinde unterbrochen.

   (3) Der Verkäufer ist berechtigt, bis zum Ablauf eines Monats nach Unanfechtbarkeit des Bescheids über die Ausübung des Vorkaufsrechts nach Maßgabe des Absatzes 2 vom Vertrag zurückzutreten. Der Rücktritt ist ausgeschlossen, wenn

   1. das Vorkaufsrecht in den Fällen des § 24 Abs. 1 oder des § 3 des Baugesetzbuchs ausgeübt wird, der Erwerb des Grundstücks für die Durchführung des Bebauungsplans erforderlich ist und es nach dem festgesetzten oder in den Fällen des § 3 mit ausreichender Sicherheit bestimmbaren Verwendungszwecks auch enteignet werden könnte oder

   2. das Grundstück für die Durchführung der Umlegung nach den Vorschriften des Ersten Abschnitts des Vierten Teils des Ersten Kapitels des Baugesetzbuchs benötigt wird.

   Auf das Rücktrittsrecht sind die §§ 346 bis 354 und 356 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechend anzuwenden.

   (4) Wird die Ausübung des Vorkaufsrechts durch Antrag auf gerichtliche Entscheidung angefochten und ist das Rücktrittsrecht nach Absatz 3 ausgeschlossen, so hat das Gericht auf Antrag eines der Beteiligten vorab zu entscheiden, ob das Vorkaufsrecht ausgeübt werden durfte.

   (5) § 28 Abs. 3 Satz 2 bis 4 des Baugesetzbuchs gelten entsprechend."

3. § 172 Abs. 1 (Erhaltungssatzung) wird wie folgt gefaßt:

„§ 172

Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung)

(1) Die Gemeinde kann in einem Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung Gebiete bezeichnen, in denen

1. zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt (Absatz 3),
2. zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Absatz 4) oder
3. bei städtebaulichen Umstrukturierungen (Absatz 5),
4. zur Sicherung eines bedarfsgerechten Angebotes an Mietwohnungen

der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Aufteilung von Miet- in Eigentumswohnungen der Genehmigung bedürfen."

4. Folgender § 176a wird eingefügt:

„§ 176a

Nutzungsgebot

(1) Die Gemeinde kann den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, ein vorhandenes Wohngebäude oder eine vorhandene Wohnung innerhalb angemessener Frist entsprechend der baurechtlichen Zulässigkeit zu nutzen oder einer solchen Nutzung zuzuführen. § 7b Abs. 1 dieses Gesetzes gilt entsprechend.

(2) Der Eigentümer kann von der Gemeinde die Übernahme des Wohngebäudes verlangen, wenn es ihm mit Rücksicht auf die bisher zulässigerweise ausgeübte Nutzung wirtschaftlich nicht zuzumuten ist, die Nutzung zu ändern. Das Übernahmeverlangen kann auch im Rahmen der Erörterung und Beratung nach § 175 Abs. 1 des Baugesetzbuchs geltend gemacht werden; hierauf ist der Eigentümer hinzuweisen. § 43 Abs. 1, 4 und 5 sowie § 44 Abs. 3 und 4 des Baugesetzbuchs finden entsprechend Anwendung."

Artikel 13

Änderung des Gesetzes zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen

Das Gesetz zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen in der Fassung vom 4. November 1971 (BGBl. I S. 1745), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 12. November 1984 (BGBl. I S. 1337), wird wie folgt geändert:

In Artikel 6 § 2 Abs. 2 wird das Wort „zwanzigtausend" durch das Wort „fünfzigtausend" ersetzt.

SECHSTER ABSCHNITT

Energieeinsparung und ökologische Verträglichkeit des Bauens

Artikel 14

Änderung des Energiespargesetzes

Das Energiespargesetz in der Fassung vom 22. Juli 1976 (BGBl. I S. 1873), geändert durch das Gesetz vom 20. Juni 1980 (BGBl. I S. 701), wird wie folgt geändert:

1. § 1 erhält folgende Fassung:

„§ 1

Wärmeschutz bei zu errichtenden Gebäuden

(1) Wer ein Gebäude errichtet, das seiner Zweckbestimmung nach beheizt oder gekühlt werden muß, hat, um Energie zu sparen, den Wärmeschutz nach Maßgabe der nach Absatz 2 zu erlassenden Rechtsverordnung so zu entwerfen und auszuführen, daß beim Heizen und Kühlen vermeidbare Energieverluste unterbleiben.

(2) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates Anforderungen an den Wärmeschutz von Gebäuden und ihren Bauteilen festzusetzen. Die Anforderungen können sich auf die Begrenzung des Wärmedurchgangs an der Gebäudehülle sowie der Lüftungswärmeverluste und auf ausreichende raumklimatische Verhältnisse beziehen. Bei der Begrenzung des Wärmedurchgangs ist der gesamte Einfluß, der die beheizten oder gekühlten Räume nach außen und zum Erdreich abgrenzt, sowie derjenigen Bauteile zu berücksichtigen, die diese Räume gegen Räume abweichender Temperatur abgrenzen. Bei der Begrenzung von Lüftungswärmeverlusten ist der gesamte Einfluß der Lüftungseinrichtungen, der Dichtheit von Fenstern und Türen sowie der Fugen zwischen einzelnen Bauteilen zu berücksichtigen. In den Anforderungen ist ein Norm-Höchstverbrauch an Nutzenergie pro m^2 Nutzfläche und Jahr festzulegen, der den Wert von 80 kWh bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern und von 70 kWh bei anderen Gebäuden nicht überschreiten darf. Für mit elektronischen Widerstandsheizungen beheizte Gebäude sind um 40 vom Hundert niedrigere Werte einzuhalten. Die Anforderungen an den Wärmeschutz sollen entsprechend dem fortschreitenden technischen Stand erhöht werden.

(3) Soweit andere Rechtsvorschriften höhere Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz stellen, bleiben sie unberührt."

2. § 2 erhält folgende Fassung:

„§ 2

Anforderungen an heizungs- und raumlufttechnische Anlagen sowie an Warmwasseranlagen

(1) Wer heizungs- oder raumlufttechnische oder der Versorgung mit Warmwasser dienende Anla-

gen oder Einrichtungen in Gebäude einbaut oder einbauen läßt, hat bei Entwurf, Auswahl und Ausführung dieser Anlagen und Einrichtungen und durch Verwendung effizienter Techniken nach Maßgabe der gemäß Absatz 3 zu erlassenden Rechtsverordnung dafür Sorge zu tragen, daß diese Anlagen nicht mehr an nicht erneuerbarer Primärenergie verbrauchen, als zur bestimmungsgemäßen Nutzung erforderlich ist.

(2) Technisch hochwertige nicht erneuerbare Energien sind nur zu verwenden, wenn es technisch oder wirtschaftlich nicht vertretbar ist, Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung oder von erneuerbaren Energien zu errichten oder von Angeboten anderer zur Wärmeversorgung aus solchen Anlagen oder zur Versorgung mit Abwärme Gebrauch zu machen. Technische und wirtschaftliche Vorteile einer gemeinsamen Versorgung von mehreren Gebäuden sind auszuschöpfen. Bei der Ermittlung der Wirtschaftlichkeit von Anlagen in Kraft-Wärme-Kopplung ist von Stromerlösen auszugehen, die den in § 17 festgelegten Bedingungen mindestens entsprechen.

(3) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates vorzuschreiben, welchen Anforderungen die Beschaffenheit und die Ausführung der in Absatz 1 genannten Anlagen und Einrichtungen genügen müssen, damit vermeidbare Energieverluste unterbleiben. Für zu errichtende Gebäude können sich die Anforderungen beziehen auf

1. den Jahresnutzungsgrad, die Auslegung und die Leistungsaufteilung der Anlagen;
2. die Festlegung von Untergrenzen für den Wärmeleistungsbedarf von Gebäuden, oberhalb dessen die Möglichkeit der Errichtung von Anlagen in Kraft-Wärme-Kopplung gemäß Absatz 2 zu prüfen ist;
3. die Ausbildung gebäudeinterner Verteilungsnetze zur Kälte- oder Wärmebereitstellung für Heizung, Warmwasser und Geräte mit Warmwasserbedarf oder für Kühlzwecke;
4. die Begrenzung der Brauchwassertemperatur;
5. die Einrichtungen der Regelung und Steuerung von Versorgungssystemen für Wärme oder Kälte;
6. den Einsatz von Wärmerückgewinnungsanlagen;
7. die Dimensionierung und den Energiebedarf von erforderlichen Hilfseinrichtungen;
8. die meßtechnische Ausstattung zur Verbrauchserfassung;
9. weitere Eigenschaften der Anlagen und Einrichtungen, soweit dies im Rahmen der Zielsetzung des Absatzes 1 aufgrund der technischen Entwicklung erforderlich wird.

(4) Die Absätze 1 bis 3 gelten entsprechend, soweit in bestehende Gebäude bisher nicht vorhandene Anlagen oder Einrichtungen eingebaut oder vorhandene ersetzt, erweitert oder umgerüstet werden. Bei wesentlichen Erweiterungen oder Umrüstungen sollen die Anforderungen auf die gesamten Anlagen oder Einrichtungen erstreckt werden. Außerdem können Anforderungen zur Ergänzung der in Absatz 1 genannten Anlagen und Einrichtungen mit dem Ziel einer Senkung des Energiebedarfs gestellt werden.

(5) Soweit andere Rechtsvorschriften höhere Anforderungen an die in Absatz 1 genannten Anlagen und Einrichtungen stellen, bleiben sie unberührt."

3. § 3 erhält folgende Fassung:

„§ 3

Anforderungen an den Betrieb heizungs- und raumlufttechnischer Anlagen sowie von Warmwasseranlagen

(1) Wer heizungs- oder raumlufttechnische oder der Versorgung mit Kälte, Wärme oder Warmwasser dienende Anlagen oder Einrichtungen betreibt oder betreiben läßt, hat dafür Sorge zu tragen, daß sie nach Maßgabe der nach Absatz 2 zu erlassenden Rechtsverordnung so instandgehalten und betrieben werden, daß nicht mehr Energie verbraucht wird, als zu ihrer bestimmungsgemäßen Nutzung erforderlich ist. Vorhandene Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung sind mit Vorrang zu betreiben, Abwärme ist mit Vorrang zu nutzen.

(2) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates vorzuschreiben, welchen Anforderungen der Betrieb der in Absatz 1 genannten Anlagen und Einrichtungen genügen muß, damit vermeidbare Energieverluste unterbleiben. Die Anforderungen können sich auf die sachkundige Bedienung, Instandhaltung, regelmäßige Wartung und auf die bestimmungsgemäße Nutzung der Anlagen und Einrichtungen beziehen.

(3) Soweit andere Rechtsvorschriften höhere Anforderungen an den Betrieb der in Absatz 1 genannten Anlagen und Einrichtungen stellen, bleiben sie unberührt."

4. § 3a erhält folgende Fassung:

„§ 3a

Sonderregelungen und Anforderungen an bestehende Gebäude

(1) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates von den nach den §§ 4 bis 6 zu erlassenden Rechtsverordnungen Ausnahmen zuzulassen und abweichende Anforderungen für Gebäude und Gebäudeteile vorzuschreiben, die nach ihrem üblichen Verwendungszweck

1. wesentlich unter oder über der gewöhnlichen durchschnittlichen Heizdauer beheizt werden müssen;
2. eine Innentemperatur unter 15 °C erfordern;

3. den Heizenergiebedarf durch die im Innern des Gebäudes anfallende Abwärme überwiegend decken;

4. nur teilweise beheizt werden müssen;

5. eine überwiegende Verglasung der wärmeübertragenden Umfassungsflächen erfordern;

6. nicht zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind;

7. zum Schutze von Personen oder Sachwerten einen erhöhten Luftwechsel erfordern;

8. nach der Art ihrer Ausführung für eine dauernde Verwendung nicht geeignet sind,

soweit der Zweck des Gesetzes, vermeidbare Energieverluste zu verhindern, dies erfordert oder zuläßt. Satz 1 gilt entsprechend für die in § 5 Abs. 1 genannten Anlagen und Einrichtungen in solchen Gebäuden oder Gebäudeteilen.

(2) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates zu bestimmen, daß für bestehende Gebäude, Anlagen oder Einrichtungen einzelnen Anforderungen nach den §§ 4, 5 Abs. 1 und 2 und § 7 Abs. 1 gestellt werden können, wenn die Maßnahmen generell zu einer wesentlichen Verminderung der Energieverluste beitragen und die Aufwendungen durch die eintretenden Einsparungen innerhalb angemessener Fristen erwirtschaftet werden können.

(3) Für bestehende Gebäude des Bundes sind zusätzlich die nach den §§ 4, 5 und 7 Abs. 1 bis 3 gestellten Anforderungen dann einzuhalten, wenn die dazu erforderlichen Maßnahmen durch die eintretenden Einsparungen innerhalb der technischen Lebensdauer der betroffenen Gebäudeteile, Anlagen und Einrichtungen erwirtschaftet werden. Die Bundesregierung wirkt darauf hin, daß bei den der Aufsicht des Bundes unterstehenden Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts die entsprechenden Maßnahmen durchgeführt werden."

5. § 4 erhält folgende Fassung:

„§ 4

Verteilung der Betriebskosten

Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates vorzuschreiben, daß

1. der Energieverbrauch der Benutzer von heizungs- oder raumlufttechnischen oder der Versorgung mit Brauchwasser dienenden gemeinschaftlichen Anlagen oder Einrichtungen erfaßt wird;

2. die Betriebskosten dieser Anlagen oder Einrichtungen so auf die Benutzer zu verteilen sind, daß dem Energieverbrauch der Benutzer Rechnung getragen wird."

Artikel 15

Änderung des Gesetzes zur Förderung der Modernisierung von Wohnungen und von Maßnahmen zur Energieeinsparung von Heizenergie (Modernisierungs- und Energieeinsparungsgesetz — ModEnG)

Das Gesetz zur Förderung der Modernisierung von Wohnungen und von Maßnahmen zur Einsparung von Energie in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Juli 1978 (BGBl. I S. 993), zuletzt geändert durch das Zweite Rechtsbereinigungsgesetz vom 16. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2441), wird wie folgt geändert:

1. § 1 erhält folgende Fassung:

„§ 1

Ziele der öffentlichen Förderung

Bund und Länder fördern Maßnahmen zur Einsparung von Heizenergie in Wohnungen, um den Energieverbrauch zu verringern und zur Umweltentlastung beizutragen."

2. Der aufgehobene § 2 des Gesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Juli 1978 wird wieder eingefügt.

3. § 4 erhält folgende Fassung:

„§ 4

Energiesparmaßnahmen

(1) Bauliche Maßnahmen, die nachhaltig Einsparungen von Heizenergie bewirken (energiesparende Maßnahmen), sind insbesondere Maßnahmen zur

1. wesentlichen Verbesserung der Wärmedämmung von Fenstern, Außentüren, Außenwänden, Dächern, Kellerdecken und obersten Geschoßdecken,

2. wesentlichen Verminderung des Energieverlustes und des Energieverbrauchs der zentralen Heizungs- und Warmwasseranlagen,

3. Änderung von zentralen Heizungs- und Warmwasseranlagen innerhalb des Gebäudes für den Anschluß an die Fernwärmeversorgung, die überwiegend aus Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung, zur Verbrennung von Müll oder zur Verwertung von Abwärme gespeist wird,

4. Rückgewinnung von Wärme,

5. Nutzung von Energie durch Wärmepumpen- und Solaranlagen."

4. § 6 erhält folgende Fassung:

„§ 6

Finanzhilfen des Bundes

(1) Der Bund beteiligt sich an der Finanzierung der von den Ländern nach diesem Gesetz geförderten Maßnahmen zur Einsparung von Heizenergie in Wohnungen. Die Mittel des Bundes werden den Ländern nach Maßgabe des Bundeshaushaltspla-

nes als Finanzhilfen nach Artikel 104 a Abs. 4 des Grundgesetzes zur Hälfte der Aufwendungen für die Förderung zur Verfügung gestellt.

(2) Stellen Bund und Länder ihre Mittel in verschiedenen Formen bereit, so wird das Anteilsverhältnis nach dem Barwert errechnet. Barwert ist der mit einem bestimmten Zinssatz auf einen bestimmten Stichtag unter Berücksichtigung von Zinseszinsen errechnete Gegenwartswert.

(3) Die Finanzhilfen des Bundes werden, soweit im folgenden nichts anderes bestimmt ist, auf Grund von Verwaltungsvereinbarungen zwischen Bund und Ländern zur Verfügung gestellt. Zur Förderung energiesparender Maßnahmen gewährt der Bund den Ländern im Jahre 1991 und den darauffolgenden Jahren eine Finanzhilfe von jährlich 300 Millionen Deutsche Mark."

5. § 7 erhält folgende Fassung:

„§ 7

Verteilung der Bundesmittel

(1) Der für das Wohnungswesen zuständige Bundesminister verteilt die Bundesmittel für die einzelnen Länder.

(2) Bundesmittel, die zur Förderung energiesparender Maßnahmen nach diesem Gesetz bestimmt sind, werden mit dieser Zweckbestimmung gesondert nach der Zahl aller Wohnungen verteilt. Der Verteilungsmaßstab ist aus den Ergebnissen der jeweils letzten allgemeinen amtlichen Zählung von Gebäuden und ihrer Fortschreibung zu ermitteln.

(3) Bundesmittel, die von einem Land im Laufe eines Haushaltsjahres nicht eingesetzt werden, dürfen bis zum Ablauf dieses Haushaltsjahres auf die anderen Länder verteilt werden. Die Absätze 2 und 3 sind dabei sinngemäß anzuwenden."

SIEBTER ABSCHNITT

Stärkung der Leistungsfähigkeit der Bauwirtschaft

Artikel 16

Maßnahmegesetz zum Arbeitsförderungsgesetz

1. Die Bundesregierung wird ermächtigt, im Haushaltsjahr 1990 und in den vier darauffolgenden Jahren bis zu 200 Mio. Deutsche Mark pro Jahr zusätzlich für die Förderung von Qualifizierungs- und Umschulungsmaßnahmen von Facharbeitern und Fachkräften vorrangig in der Bauwirtschaft und zur Verstetigung des Baugeschehens zur Verfügung zu stellen.

2. Die Mittel sind bereitzustellen für:

   — Verstärkte Förderung von Qualifizierung und Umschulung zur Sicherung einer ausreichenden Zahl von Facharbeitern und Fachkräften in der Bauwirtschaft in Anlehnung an Abschnitt II Punkt B berufliche Fortbildung (§§ 41 bis 46 AFG) und berufliche Umschulung (§§ 47 bis 49 AFG).

   — Verstärkte Förderung des Winterbaues zur Verstetigung des Baugeschehens in Anlehnung an den Unterabschnitt „Förderung der ganzjährigen Beschäftigung in der Bauwirtschaft" des AFG (§§ 74 bis 90 AFG).

3. § 238 Arbeitsförderungsgesetz wird aufgehoben.

4. Das Arbeitsförderungsgesetz wird wie folgt geändert:

   In § 44 Abs. 2 wird nach Nummer 3 folgende Nummer 4 angefügt:

   „4. einen Beruf ergreifen will, in dem ein Mangel an Arbeitskräften auf dem für ihn in Betracht kommenden Arbeitsmarkt besteht oder in absehbarer Zeit zu erwarten ist, diesen ausüben kann; dies gilt nicht, wenn der Antragsteller einen Beruf ausübt, in dem ein Mangel an Arbeitskräften auf dem für ihn in Betracht kommenden Arbeitsmarkt besteht."

ACHTER ABSCHNITT

Schlußvorschriften

Artikel 17

Berlin-Klausel

Dieses Gesetz gilt nach Maßgabe des § 12 Abs. 1 und des § 13 Abs. 1 des Dritten Überleitungsgesetzes auch im Land Berlin. Rechtsverordnungen, die aufgrund dieses Gesetzes erlassen werden, gelten im Land Berlin nach § 14 des Dritten Überleitungsgesetzes.

Artikel 18

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tage nach der Verkündung in Kraft. Artikel 2 tritt am 1. Januar 1991 in Kraft.

Bonn, den 6. Juni 1990

Müntefering
Conradi
Großmann
Häuser
Menzel
Dr. Niese
Dr. Osswald
Reschke
Scherrer
Weiermann
Dr. Vogel und Fraktion

Begründung

A. Allgemeines

Die Situation auf den Wohnungsmärkten in der Bundesrepublik Deutschland hat sich in den letzten beiden Jahren dramatisch verschlechtert. In weiten Regionen des Bundesgebietes ist eine neue Wohnungsnot entstanden, die mehr und mehr flächendeckend wird. Die Mietsteigerungen haben ein für eine wachsende Zahl von Mietern nicht mehr tragbares Ausmaß erreicht. Die Bundesregierung spricht zu Recht von einer Mietenexplosion — allerdings ohne ein Konzept der Gegensteuerung anzubieten.

Die falsche Politik der Streichungen und Kürzungen der letzten Jahre, vor allem im Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsbaues, hat zu einer beispiellosen Talfahrt der Neubautätigkeit geführt und die derzeitige Situation wesentlich mit verursacht. Die Erleichterung von Mieterhöhungen durch die Mietrechtsänderungen 1983 hat einen starken Mietanstieg ausgelöst, aber den Neubau nicht belebt. Falsche Prognosen und Einschätzungen der Bundesregierung sind zu negativen Signalen geworden und haben Investoren und Bauwillige verunsichert.

Eine Beseitigung der wohnungspolitischen Misere ist nur mittelfristig möglich. Die Fehler der Wohnungspolitik der vergangenen Jahre haben eine lange Nachwirkung, da insgesamt zwei bis drei Baujahrgänge völlig fehlen.

In der Wohnungspolitik des Bundes muß eine entscheidende Kurskorrektur stattfinden. Gleichzeitig müssen durch eine mittelfristige Orientierung der Politik und eine mittelfristige Festlegung der Fördermittel für Investoren und Bauwirtschaft Planungssicherheit und klare Rahmendaten geschaffen werden. Durch die Vernachlässigung der Förderung von Investitionen im Wohnungsbau, aber auch öffentlicher Investitionen in wichtigen Infrastrukturbereichen sind die Kapazitäten der Bauwirtschaft geschrumpft. Ca. 300 000 Arbeitsplätze sind verlorengegangen. Klare Festlegungen für eine verstärkte Investitions- und Förderpolitik der öffentlichen Hände sind erforderlich, um die notwendige Verstärkung der Kapazitäten kalkulierbar zu machen.

Der Gesetzentwurf enthält keinen Maßnahmenkatalog für alle Einzelfragen der Wohnungspolitik, sondern will gezielt und schnell neue Weichenstellungen in den zentralen Feldern vornehmen durch

- Schaffung neuen, dauerhaft gebundenen und bezahlbaren Wohnraumes durch Erhöhung der Bundesfinanzhilfen für den sozialen Wohnungsbau und eine an sozialen Kriterien orientierte Stadterneuerung,
- eine wohnungspolitisch — durch die Mobilisierung neuer Nachfrage — wirksame und sozial gerechte Umgestaltung der steuerlichen Eigentumsförderung,
- Sicherung und Belebung der Bautätigkeit im Bereich des freifinanzierten Wohnungsbaues und Eigenheimbaues auch in Hochzinsphasen durch befristete Zinsbeihilfen,
- Verbesserung des Schutzes der Mieter vor Eigenbedarfskündigungen, Verdrängung bei Umwandlung und überzogener Mietsteigerung,
- Mobilisierung von Bauland und Dämpfung des Preisanstieges durch Änderung des Baugesetzbuches und durch steuerliche Maßnahmen,
- Sicherung der ökologischen Verträglichkeit des Bauens durch Verschärfung der Vorschriften für den Wärmeschutz von Gebäuden und durch eine Wiederaufnahme der direkten Förderung energiesparender Maßnahmen,
- Stärkung der Leistungsfähigkeit der Bauwirtschaft durch verstärkte Förderung von Maßnahmen der Qualifizierung und Fortbildung von Arbeitnehmern und der Verstetigung des Baugeschehens.

Bezüglich der notwendigen Maßnahmen für die Anpassung des Wohngeldes an die Mietentwicklung wird auf den Antrag der SPD „Soziale Fortentwicklung des Wohngeldes" (Drucksache 11/5267) verwiesen.

Die DDR ist in die Regelungen dieses Gesetzes nicht einbezogen, weil die spezifische Problemlage in der DDR gesonderte Maßnahmen erforderlich macht.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen führen im Durchschnitt der nächsten Jahre zu Mehrausgaben bzw. Mindereinnahmen des Bundes von 4,3 Mrd. DM. Es ergeben sich Mehrausgaben für die Länder, sofern sie Komplimentärmittel zur Finanzierung einzelner Maßnahmen bereitstellen müssen, die bisher nicht in den Landeshaushalten vorhanden sind. Den Kommunen entstehen Mindereinnahmen durch die Wiedereinführung der befristeten Grundsteuerbefreiung für Neubauten, die in ihrer Höhe von der begünstigten Bautätigkeit abhängig sind; dem stehen Mehreinnahmen aus anderen, auf die Grundsteuer bezogenen Regelungen gegenüber (Artikel 11).

Die vorgeschlagenen Maßnahmen sind insgesamt dazu geeignet, den Neubau von Wohnungen auf das mittel- bis langfristig erforderliche Niveau von 350 000 bis 400 000 Wohnungen pro Jahr anzuheben. Die Fertigstellungsraten der letzten Jahre 1988 (208 000) und 1989 (238 000) müssen und können deutlich gesteigert werden. Aus dieser verstärkten Bautätigkeit entstehen Steuereinnahmen, die den Umfang der Mehrausgaben bzw. Steuermindereinnahmen von Bund und Ländern deutlich verringern.

B. Zu den einzelnen Maßnahmen

Zu Artikel 1 und 2 — Änderung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes und des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland

Der Mangel an dauerhaft gebundenen und für untere und mittlere Einkommensgruppen bezahlbaren Wohnungen sowie das in den nächsten Jahren verstärkt zu erwartende Auslaufen bisheriger Sozialwohnungen aus der Bindung macht es erforderlich, die Bundesfinanzhilfe für den sozialen Wohnungsbau deutlich und dauerhaft auf 3,5 Mrd. DM zusätzlich zu den für die Wohnungsbauförderung einzusetzenden Rückflußmitteln zu erhöhen. Die Verringerung dieser Finanzhilfen um mehr als Dreiviertel ihrer vormaligen Höhe bis auf 0,45 Mrd. DM im Jahre 1988 war einer der gravierenden wohnungspolitischen Fehler der Bundesregierung.

Die Bundesfinanzhilfe für die Stadterneuerung soll dauerhaft auf eine Milliarde DM erhöht werden. Zur Sicherung und Ausweitung des Bestandes an preiswertem Wohnraum soll in diesem Rahmen die Modernisierung gefördert werden, wenn die Förderung mit der Einräumung von Sozialbindungen verbunden ist.

Absatz 3 soll sicherstellen, daß in den Universitätsstädten und Hochschulstandorten eine angemessene Quote der Mittel für die Wohnungsversorgung Studierender eingesetzt wird. Die Festlegung dieses Anteiles kann nur unter Berücksichtigung der örtlichen und regionalen Verhältnisse erfolgen. Bis zu 10 % der Gesamtmittel sollten für diesen Zweck zur Verfügung stehen können. Die im Zuge der Steuerreform gestrichene zehnjährige Grundsteuerbefreiung von Neubauten innerhalb bestimmter Grundflächengrenzen und die Begünstigung bei Gerichtsgebühren und Unfallversicherungsbeiträgen für Selbsthilfemaßnahmen soll wieder eingeführt werden. Die Streichung hat die Neuschaffung von Wohnraum finanziell belastet und behindert.

Zu Artikel 3 — Änderung des Einkommensteuergesetzes

1. Die Vorschriften von Nummern 1 bis 11 beinhalten
   - eine Umgestaltung der steuerlichen Einkommensförderung nach § 10e des Einkommensteuergesetzes auf einen progressionsneutralen Abzug von der Steuerschuld. Der Eigenheimabzugsbetrag soll im ersten Jahr 3 %, in den vier folgenden Jahren 2,5 % und in den darauffolgenden vier Jahren 2 % der Herstellungskosten von maximal 350 000 DM incl. Grundstück betragen,
   - die Erhöhung des Baukindergeldes auf 1 200 DM ab dem 1. Kind und Abzug von der Steuerschuld,
   - Auszahlung der Förderbeträge, falls keine entsprechende Steuerschuld vorliegt,
   - daß der Erwerb aus dem vorhandenen Wohnungsbestand angesichts niedrigerer Kosten und zur Belebung des Neubaues bis zu einer Kostenuntergrenze bis zu 225 000 DM begünstigt wird,
   - die Schaffung einer Kumulationsmöglichkeit der Eigenheimabzugsbeträge für Ehegatten,
   - Einbeziehung von Genossenschaften in die Förderung.

   Zur näheren Begründung wird auf den Gesetzentwurf der SPD zur Neuregelung der steuerlichen Förderung selbstgenutzten Wohneigentums (Drucksache 10/2404) verwiesen.
2. Nummer 12 sieht eine Aufhebung der Befristung für die steuerliche Begünstigung bestimmter heizenergiesparender Maßnahmen nach § 82a der Einkommensteuer-Durchführungsverordnung vor. Die Weiterführung dieser Absetzungsmöglichkeit ist aus energie- wie aus umweltpolitischen Gründen erforderlich.

Zu Artikel 4 — Gesetz zur Sicherung der Wohnungsbautätigkeit in Phasen hoher Kapitalmarktzinsen

Der Anstieg der Kapitalmarktzinsen, der die finanzielle Belastung für Eigenheimbauherren um mehr als 20 % erhöht hat, droht die wichtigste Säule des Wohnungsneubaues, den Eigentumsbereich, zu gefährden. Um negative Auswirkungen auf die dringend erforderliche Verstärkung des Neubaues zu verhindern, soll mit dem vorgeschlagenen Zinsverbilligungsprogramm Haushalten innerhalb der Einkommensgrenzen des sozialen Wohnungsbaues eine befristete Senkung der Kapitalkosten ermöglicht werden. Die begünstigungsfähige Hypothekensumme ist zur Vermeidung von Mitnahmeeffekten auf 200 000 DM begrenzt. Die Zinsverbilligung soll für vier Jahre gelten.

Die Zinsverbilligungsmaßnahmen für den freifinanzierten Mietwohnungsbau sollen für den Bau von Mietwohnungen mit begrenzter Sozialbindung nach § 7k Einkommensteuergesetz oder für den Bau von Werkswohnungen eingesetzt werden können, um Unternehmen einen Anreiz zu bieten, in Wohnungen für Mitarbeiter zu investieren.

Zu Artikel 5 — Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches

Das Bundesverfassungsgericht hat mit seinen Entscheidungen vom Februar 1989 und Oktober 1989 dem Eigentum Vorrang eingeräumt.

Der Kündigungsschutz kommt daher kaum zum Tragen, da der Wunsch des Vermieters, die Wohnung für sich oder seine Familienangehörigen oder sonstige Begünstigte zu nutzen, grundsätzlich zu respektieren ist.

Die bisherige Praxis der Gerichte zeigt, daß die Leitlinien des Bundesverfassungsgerichts die Rechtsprechung erheblich beeinflußt haben.

Zudem wird die Sozialklausel kaum wirksam. Sie wird in der Praxis lediglich als Begründung genutzt, dem Mieter eine angemessene Räumungsfrist zu gewähren.

Wenn der Kündigungstatbestand „Eigenbedarf" eingeschränkt wird, ist auch der Kündigungstatbestand der Hinderung „angemessener wirtschaftlicher Verwertung" entsprechend einzugrenzen, da ansonsten die Gefahr besteht, daß auf diesen Kündigungstatbestand ausgewichen wird. Es ist durchaus mit dem Eigentumsgedanken zu vereinbaren, wenn die fehlende angemessene wirtschaftliche Verwertung ihre Grundlage in der Überprüfung der erzielbaren Mieten findet. Damit wird auch verhindert, daß durch Vermögensverschiebungen die Bedürftigkeit künstlich herbeigeführt wird.

Bezogen auf die Umwandlung scheint es nach der derzeitigen Wohnungssituation, insbesondere nach der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts zur Abgeschlossenheitsbescheinigung, dringend erforderlich, die Kündigungssperrfrist auf alle Erwerbsfälle auszudehnen. Heute wird schon öffentlich in den Medien diskutiert und den Lesern anhand von Ratschlägen mitgeteilt, wie die Aufteilung in Wohnungseigentum durch Bildung von Bruchteilsgemeinschaften umgangen werden kann. Dem ist rechtzeitig ein Riegel vorzuschieben, da ansonsten die wohnungspolitische Zielrichtung, die in dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts enthalten ist, konterkariert würde.

Die Ergänzung des § 564b soll es dem Mieter erleichtern, seine berechtigten Ansprüche gegenüber dem Vermieter durchzusetzen. Die Formulierung beinhaltet eine Beweislastumkehr, so daß nunmehr der Vermieter zu beweisen hat, daß trotz anderweitiger Vermietung des Wohnraumes das berechtigte Interesse bis zur Räumung durch den gekündigten Mieter fortbestand. Der Mieter ist insbesondere auch dagegen zu schützen, daß ihm der Wegfall des berechtigten Interesses nicht rechtzeitig mitgeteilt wird. Insoweit wird die geltende Rechtslage lediglich wiedergegeben.

Zu Artikel 6 — Änderung des Miethöhegesetzes

Zu Nummer 1

Durch Novellierung des § 2 MHG soll sichergestellt werden, daß für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete tatsächlich der gesamte Wohnungsbestand zugrunde gelegt wird und nicht nur die teuren Neuvermietungsabschlüsse der letzten 3 Jahre.

Um übermäßige Mietsprünge zu vermeiden, ist bei Mieterhöhungen eine Höchstgrenze von 30% innerhalb von 3 Jahren zu beachten. In der Praxis wird dieser Mieterhöhungsspielraum zunehmend voll ausgenutzt, so daß die Kappungsgrenze zur Zeit weniger der Mietpreisdämpfung als der Mieteninflation dient. Eine wirksamere Begrenzung — auf 15% in 3 Jahren — erscheint daher zwingend.

Zu Nummer 2

Die Preisentwicklung bei Neuvermietungsmieten wird derzeit allenfalls durch § 5 Wirtschaftsstrafgesetz und § 302a Strafgesetzbuch begrenzt. Nach der derzeitigen Rechtslage greift der Ordnungswidrigkeitentatbestand des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz nur ein, wenn neben anderen Voraussetzungen die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 20% überschritten wird.

Parallel zur Begrenzung der Erhöhungsmöglichkeiten im Bestand sollen auch Erhöhungsmöglichkeiten bei Neuvermietungen stärker begrenzt werden (auf 5%), damit künftig Bestands- und Neuvermietungsmieten nicht noch stärker auseinanderklaffen.

Zu Nummer 3

Durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen berechtigen den Vermieter zu einer Mietpreiserhöhung, auch über die ortsübliche Vergleichsmiete hinaus. Gemäß § 3 MHG können 11% der Modernisierungskosten auf die Jahresmiete aufgeschlagen werden. Durch diese Gesetzesvorschrift sind Mietsprünge — insbesondere bei Altbauten — weiter über die Kappungsgrenze bzw. die ortsübliche Vergleichsmiete hinaus möglich.

Mieterhöhungen nach § 3 MHG sollen bis maximal 10% über die ortsübliche Vergleichsmiete gestattet werden.

Durch die Neuregelung wird zwischen Wertverbesserungsmaßnahmen (neues Bad, neues WC) und Energiesparmaßnahmen (neue Heizung, neue Dämmung usw.) differenziert. Bei baulichen Maßnahmen, die nur der Wohnwertverbesserung dienen, ist eine Begrenzung auf die ortsübliche Vergleichsmiete sinnvoll. Der Vermieter kann hier für die modernisierte Wohnung die laut Mietspiegeltabelle ortsübliche Vergleichsmiete verlangen. Bei Energiesparmaßnahmen soll grundsätzlich an der Regelung des § 3 MHG festgehalten werden. Allerdings muß die Mieterhöhungsmöglichkeit von jährlich 11% (7%) der angefallenen Investitionskosten beschränkt werden, als die neue „Gesamtmiete" höchstens 10% über der örtlichen Vergleichsmiete liegen darf.

Zu Nummer 4

Die Einführung der Möglichkeit, Staffelmietverträge abzuschließen, wurde 1982 u. a. damit begründet, daß durch den Abbau rechtlicher Hindernisse für Mieterhöhungen ein Anreiz für Investitionen im Mietwohnungsbau gegeben werden sollte. Dieser Gesetzeszweck wurde verfehlt. Darüber hinaus führen Staffelmietverträge zu überproportionalen Mietsteigerungen, da einerseits die Verknüpfung mit der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht gegeben ist, andererseits die ortsübliche Vergleichsmiete mit hohen Staffelmietvereinbarungen begründet werden kann.

Zu Artikel 7 — Änderung des Wirtschaftsstrafgesetzes

Die Streichung stellt klar, daß der Ordnungswidrigkeitentatbestand immer dann greift, wenn die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 20% überschritten wird. Einschränkende Voraussetzungen entfallen.

Zu Artikel 8 — Änderung des Wohnungsbindungsgesetzes

Zu Nummer 1

Die Nachwirkungsfrist bei vorzeitiger unfreiwilliger Rückzahlung ist auf vierzehn Jahre auszudehnen, damit die unterschiedlichen Wirkungen der freiwilligen und der unfreiwilligen vorzeitigen Rückzahlungen erhalten bleiben.

Zu Nummer 2

Es kann nicht mehr Ziel der Wohnungspolitik sein, die Sozialbindungen zu lockern und den Abbau von Sozialwohnungen zu fördern. Heute geht es vielmehr darum, den Bestand an Sozialwohnungen möglichst lange zu erhalten, um den gestiegenen Bedarf zu befriedigen. Um der Entwicklung gegenzusteuern, ist die Nachwirkungsfrist nach vorzeitiger vollständiger freiwilliger Rückzahlung von zehn auf zwölf Jahre zu verlängern.

Zu Nummer 3

Im Interesse des Schutzes der Mieter ist bei Zwangsversteigerungen die Frist bis zum Ablauf der Eigenschaft öffentlich gefördert von drei auf sechs Jahre zu verlängern.

Zu Nummer 4

Das seit sechzehn Jahren geltende Recht mit der Begrenzung des Bußgeldes auf maximal 20 000 DM bei Leerstand bzw. Zweckentfremdung von Sozialwohnungen ist angesichts der zunehmenden Bedeutung, die dem Gebot der Erhaltung und zweckbestimmten Nutzung von Wohnraum zukommt, nicht mehr ausreichend. Leerstand und Zweckentfremdung von Wohnraum zeugen von einem so auffälligen Fehlverhalten, das nur mit einem wesentlich erhöhten Bußgeldrahmen wirksam geahndet werden kann. Ein Betrag bis zu 50 000 DM ist deshalb notwendig, aber auch angemessen.

Es muß dabei auch bedacht werden, daß andere Ahndungsmöglichkeiten (Strafzinsen, Kündigung des öffentlichen Baudarlehens) dann ausscheiden, wenn ein öffentliches Baudarlehen bereits zurückgezahlt ist und die Wohnungen nur noch der sogenannten Nachwirkungsfrist des Wohnungsbindungsgesetzes unterliegen.

Zu Artikel 9 — Sonderregelungen Berlin

Die besondere Situation des Landes Berlin und die Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt machen die vorgeschlagenen Sonderregelungen erforderlich. Diese Vorschläge werden von den großen Fraktionen des Berliner Abgeordnetenhauses unterstützt.

Zu Artikel 10 — Änderung der Bundeshaushaltsordnung

Die Bundesregierung hat mehrfach erklärt, sie werde Grundstücke des Bundes beschleunigt für Zwecke des sozialen Wohnungsbaues zur Verfügung stellen. Die hohen Grundstückspreise, vor allem in den Ballungsgebieten, stehen der Errichtung preiswerten Wohnraumes jedoch entgegen. Deshalb soll in der Bundeshaushaltsordnung die Möglichkeit geschaffen werden, bundeseigene Grundstücke bis zu 50% verbilligt abzugeben.

Zu Artikel 11 — Änderung des Grundsteuergesetzes

Die Kommunen stellen immer wieder fest, daß unbebautes, aber baureifes Land in Erwartung weiterer Wertsteigerungen vom Baulandmarkt zurückgehalten wird. Den Gemeinden soll deshalb das Recht eingeräumt werden, für solche Grundstücke durch Satzung einen höheren Grundsteuerhebesatz festzusetzen, um den Baulandmarkt zu beleben.

Zu Artikel 12 — Änderung des Baugesetzbuches

Zu Nummern 1 und 2

Die Ausübung des Vorkaufsrechtes zum Verkehrswert soll im Grundsatz nach dem § 28a des Bundesbaugesetzes 1976 geregelt werden.

Zu Nummer 3

Mit dieser Regelung sollen die Gemeinden erweiterte Möglichkeiten erhalten, durch Satzungen die spekulative Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in bestimmten Gebieten zu verhindern.

Zu Nummer 4

Damit Gebäude und Teile von Gebäuden, die für Wohnzwecke genutzt werden können, einer Nutzung zugeführt werden, ist auch das Nutzungsgebot entsprechend § 39c Bundesbaugesetz 1976 wieder einzuführen.

Zu Artikel 13 — Änderung des Gesetzes zur Verbesserung des Mietrechtes und zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen

Das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum gilt auch für den nicht preisgebundenen Wohnraum. Es ist deshalb folgerichtig, bei Verstößen gegen dieses Verbot die gleichen Sanktionsmöglichkeiten vorzusehen, wie sie durch Artikel 8 Nummer 4 dieses Gesetzes geschaffen werden.

Zu Artikel 14 — Änderung des Energiespargesetzes

In § 1 wird für neu zu errichtende Gebäude die bisherige bauteilbezogene Regelung des Wärmeschutzes (Anforderungen an den mittleren K-Wert der Gebäudehülle) ersetzt durch eine zusammengefaßte Anforderung, die auf die gesamte Energiebilanz des Gebäudes abstellt. Als Mindestanforderung wird ein bestimmter Norm-Höchstverbrauch an Nutzenergie pro m^2 Nutzfläche und Jahr festgeschrieben. Diese Anforderung soll entsprechend dem fortschreitenden Stand der Technik weiter entwickelt werden. In § 1 Abs. 2 wird dazu die Ermächtigungsgrundlage für eine entsprechende Rechtsverordnung geschaffen. Mit dem Verzicht auf bauteilbezogene Einzelregelungen wird die Flexibilität in der Gebäudeplanung erheblich erhöht.

Der Verbrauchswert von 80 kWh pro m^2 Nutzfläche und Jahr für Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. von 70 kWh bei anderen Gebäuden liegt deutlich unter den gegenwärtigen, nach der Wärmeschutzverordnung erreichten Werten von umgerechnet 140 bis 170 kWh. Er geht etwas über die in Dänemark, der Schweiz und Schweden (bis 1988) gültigen Standards hinaus, die zu Werten zwischen 80 und 100 kWh führen, liegt jedoch noch immer unter den in Schweden ab 1990 gültigen neuen Standards, die zu Werten um 60 kWh führen werden.

Die im Vergleich zu diesem Standard deutlich höheren Anforderungen für elektrisch beheizte Gebäude sollen den wesentlich höheren Primärenergieaufwand für elektrische Widerstandsheizungen kompensieren und so der Gleichbehandlung unter Energiegesichtspunkten dienen. Die Anforderungen entsprechen einer in Schweden schon 1980 eingeführten Regelung. Sie kann durch sogenannte Niedrigenergiehäuser mit hohem Dämmstandard und Lüftungswärmerückgewinnung erfüllt werden. Nach den neuesten schwedischen Regelungen soll die elektrische Beheizung neuer Gebäude bald nicht mehr zulässig sein.

In § 2 wird der Einbau besonders effizienter Techniken vorgeschrieben, damit vermeidbare Energieverluste unterbleiben.

Ausdrücklich wird der Vorrang der Kraft-Wärme-Kopplung und der Abwärmenutzung betont. Bei der Planung neuer Anlagen sind die technischen und wirtschaftlichen Vorteile einer gemeinsamen Versorgung mehrerer Gebäude auszuschöpfen. Im einzelnen sind die technischen Anforderungen an die Energieeffizienz in einer Rechtsverordnung näher zu konkretisieren (§ 2 Abs. 3).

In § 3 wird ergänzend zu den bisher geltenden Regelungen auch der Betrieb von Warmwasseranlagen einbezogen. Es wird vorgeschrieben, daß vorhandene Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung mit Vorrang zu betreiben sind und Abwärme mit Vorrang zu nutzen ist.

In § 3a wird den geltenden Regelungen für bestehende Gebäude durch einen zusätzlichen Absatz 4 eine Regelung für Bundesbauten hinzugefügt, die eine energietechnisch vorbildliche Modernisierung des Gebäudebestandes des Bundes sicherstellt. Für bestehende Bundesgebäude sind danach die verschärften Anforderungen für neue Gebäude einzuhalten, wenn die dazu erforderlichen Investitionskosten sich innerhalb der technischen Lebensdauer der Gebäude erwirtschaften lassen.

In § 4 wird die Ermächtigung für eine Rechtsverordnung zur Erfassung des Energieverbrauchs und der Betriebskosten in Mehrfamilienhäusern oder anderen Gemeinschaftseinrichtungen festgelegt.

Zu Artikel 15 — Änderung des Modernisierungs- und Energieeinsparungsgesetzes

Die Aussetzung der Förderung von Maßnahmen der Modernisierung und Energieeinsparung nach diesem Gesetz war energie- und umweltpolitisch falsch. Die direkte Förderung heizenergiesparender Maßnahmen an Gebäuden soll — auch als Signal für die Verstärkung der Energiesparbemühungen — mit einer Bundesfinanzhilfe von 300 Mio. DM pro Jahr vorläufig wieder aufgenommen werden.

Zu Artikel 16 — Maßnahmegesetz zum Arbeitsförderungsgesetz

In der Bauwirtschaft gibt es einen deutlichen Mangel an Fachkräften, der sich in den nächsten Jahren aufgrund der ungünstigen Altersstruktur weiter vergrößern wird. Zur Gewährleistung einer ausreichenden Leistungsfähigkeit für die notwendige Verstärkung des Wohnungsbaues, aber auch im Bereich der Bauinvestitionen des Umweltschutzes ist eine befristete Verstärkung der Förderung von Qualifizierung, Umschulung und Weiterbildung erforderlich.

Die Förderung des Winterbaues zur Verstetigung des Baugeschehens soll wieder aufgenommen werden.

Für diese Maßnahmen sollen jährlich insgesamt 200 Mio. DM bereitgestellt werden.

Druck: Bonner Universitäts-Buchdruckerei, 5300 Bonn
Alleinvertrieb: Verlag Dr. Hans Heger, Postfach 20 13 63, Herderstraße 56, 5300 Bonn 2, Telefon 02 28/36 35 51, Telefax 02 28/36 12 75
ISSN 0722-8333